

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ANALIZY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI.

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.),

1. Rodzaj inwestycji: budowa paneli fotowoltaicznych

Zakres inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW i na powierzchni do 4,85ha, jako przedsięwzięcie obejmujące:

- a) panele fotowoltaiczne w ilości do 25000 szt., montowane na stałe, na stalowych stelażach za pomocą kotew wbijanych w ziemię (konstrukcja nośna paneli fotowoltaicznych),
- b) inwertery / falowniki prądu,
- c) sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
- d) przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
- e) stacje transformatorowe – do 10 szt.,
- f) instalację odgromową, przepięciową oraz przetężeniową,
- g) ogrodzenie terenu,
- h) system monitoringu,
- i) kabel telekomunikacyjny,
- j) dodatkowe oprzyrządowanie techniczne,
- k) drogi wewnętrzne, plac manewrowy oraz zjazd z drogi lokalnej,
- l) inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
- m) magazyn energii.

2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1839 z późn. zm.) - inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Stosownie do treści §3 pkt 54 w/w rozporządzenia jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową wraz towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 pkt 1-3 tej ustawy, b) 1ha na obszarach innych niż wymienione lit. a, (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia). W związku powyższym dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzją Nr 13/2022/2023 z dnia 31.01.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – teren inwestycyjny w obszarze działki nr ewid. 107 jest objęty ochroną konserwatorską, znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej – w ww. obszarze znajdują się następujące stanowiska archeologiczne: AZP nr 51-51/19, AZP nr 51-51/22, AZP nr 51-51/98, AZP nr 51-51/99.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - teren działki nr ewid. 107 znajduje się w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana na gruntach – RV, ŁVI, PsIV, RVI, ŁV. Na podstawie art. 7 w/w ustawy dla ww. gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (obszary ograniczonego użytkowania, warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni) – nie występują.
W przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w uzgodnieniu z właścicielem tych urządzeń.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne - planowana inwestycja jest zgodna z ww. ustawą. Dla wnioskowanej inwestycji Inwestor planuje wykonanie projektowanych podłączeń do sieci na warunkach uzyskanych od operatora sieci.
- Inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (w szczególności: tereny górnicze, tereny narażona na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych) - nie występują.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu przewidywanej inwestycji:

3.1. Stan faktyczny

Działka nr ewid. 107, obręb 0013, Helenów jest częściowo zabudowana, częściowo uzbrojona (sieć elektroenergetyczna sN) - położona przy wewnętrznych gminnych drogach dojazdowych (dz. nr ewid. 1 i 111) z dostępem do drogi publicznej wojewódzkiej DW573, usytuowanej na działce nr ewid. 92 - obręb 0013, Helenów.

3.2. Stan prawny

Działka objęta wnioskiem, stanowi własność prywatną.

Zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem:

Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntów	Właściciel/władający
Gostynin	0013 - Helenów	107	RV, ŁVI, Ps IV, Br-RVI, W-RV, W-PsIV, RVI, ŁV, N	własność prywatna

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka
uprawnienia w zakresie architektury bez ograniczeń
- nr MA/077/2015
- nr MA-27-61 – Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów RP

Załącznik Nr 2 do Decyzji
Nr ... 116/2015
z dnia 15.09.2015r.

Z upoważnienia
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Joanna Dzialek